



► Nr. VO/2019/07883  
öffentlich

Lübeck, 10.07.2019

## Vorlage

Verantwortliche Bereiche:  
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

Bearbeitung: Jens Johannsen (E-Mail: jens.johannsen@luebeck.de Telefon: 122-3230)

## Übertragung der Erschließung des Bebauungsplangebietes "22.04.00 - Buntekuh/Pinassenweg" auf Dritte durch Vertrag

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
05.08.2019	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.08.2019	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets „22.04.00 Buntekuh/Pinassenweg“ wird durch Vertrag auf die „Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co.“ übertragen.

### **Verfahren:**

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

1.201 Haushalt und Steuerung  
1.300 Recht  
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften  
3.390 Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz  
3.700 Entsorgungsbetriebe Lübeck  
5.610 Stadtplanung und Bauordnung

Ergebnis:

Zustimmung bzw. keine rechtlichen Bedenken

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen  
gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Ja  
 Nein

Begründung:

Durch den Beschluss werden die Belange  
von Kindern und Jugendlichen nicht berührt.

Die Maßnahme ist:

neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein  
 Ja (Anlage 2: Erläuterungen)

**Begründung:**

Die Hansestadt Lübeck stellt zurzeit den Bebauungsplan (B-Plan) „22.04.00 - Buntekuh/ Pinassenweg“ auf, mit dem in dessen Geltungsbereich die Bebauung mit Reihenhäusern und Geschosswohnungen ermöglicht werden soll.

Der derzeit im Plangebiet geltende B-Plan ist nicht geeignet, ein bedarfsgerechtes und zeitgemäßes Baugebiet zu entwickeln. Er ermöglicht bisher die Bebauung mit einem bis zu 14-geschossigen Hochhaus. Das aufgrund dieser Bebauungsplanung errichtete Hochhaus wurde vor einigen Jahren bereits abgerissen. Mit dem jetzt in Aufstellung befindlichen B-Plan soll die seither brachliegende, innerstädtische Fläche einer neuen, bedarfsangepassten Wohnnutzung zugeführt werden. Die nördlich an das frühere Hochhausgrundstück angrenzende Fläche wird derzeit gewerblich genutzt. Diese Fläche überplant der B-Plan ebenfalls mit dem Ziel einer zukünftigen Nutzung zu Wohnzwecken. Darüber hinaus wird die im nördlichen Plangebiet vorhandene Wohnbebauung mit in den Umgriff des B-Planes einbezogen.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt gemäß den Festsetzungen des zukünftigen B-Plans durch die bestehenden Straßen „Moislinger Allee“, „Buntekuhweg“ und „Pinassenweg“. Die innere Erschließung des bisherigen Hochhausgrundstückes wird durch eine neu zu erstellende, öffentliche Ringstraße gewährleistet. Diese wird nach gegenwärtigem Planungsstand als Mischverkehrsfläche hergestellt und gleichermaßen dem PKW-, Rad- und Fußgängerverkehr dienen. Die Verkehrsberuhigung sowie ein niedriges Fahrtempo von PKW soll durch bauliche Maßnahme (z. B. alternierende Parkstände, Baumpflanzungen, Aufpflasterungen, Farbwechsel in den Belägen) sichergestellt werden, die im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisiert werden.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind für die derzeit unbebauten Flächen nicht vorhanden. Die erforderlichen Anlagen sind im Zuge der Erschließung herzustellen. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung und Müllentsorgung erfolgt zukünftig durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck. Die Entwässerung der baulich derzeit ungenutzten Flächen erfolgt in das im Umfeld vorhandene Trenn-Entwässerungssystem der Entsorgungsbetriebe Lübeck.

Ebenfalls setzt der Bebauungsplan einen Grünzug in der Mitte des ehemaligen Hochhausgrundstückes fest, der zum Teil als öffentliche Grünfläche hergestellt werden soll.

Die „Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co“ hat das Eigentum an der Fläche des ehemaligen Hochhausgrundstückes erworben, um diese Fläche entsprechend den Festsetzungen des zukünftigen B-Planes zu entwickeln und zu vermarkten.

Gemäß § 123 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Erschließung von Baugebieten Aufgabe der Gemeinde. Gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde über die Erschließung durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen einen städtebaulichen Vertrag abschließen und die Erschließung damit an einen Dritten übertragen. Die vertraglich vereinbarten Leistungen müssen nach § 11 Abs. 2 BauGB dabei den gesamten Umständen nach angemessen sein. Trägt oder übernimmt der Vertragspartner Kosten oder sonstige Aufwendungen, ist eine Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht erforderlich.

Eine Erschließung des Bebauungsplangebiets durch die Hansestadt Lübeck kann kurzfristig wirtschaftlich und haushaltsmäßig gegenwärtig nicht umgesetzt werden. Um jedoch dem gegenwärtig bestehenden Bedarf an Wohnraum und Bauland und die entsprechende Nachfrage in der Hansestadt Lübeck kurzfristig begegnen zu können, hat die „Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co.“ der Stadt das Angebot unterbreitet, die Erschließung des Bebauungsplangebiets durch Vertrag (Erschließungsvertrag) zu übernehmen.

Die „Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co.“ ist Eigentümerin des früheren Hochhausgrundstückes und damit sämtlicher Flächen, die aufgrund dieses B-Planes einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Sie soll mit dem zu schließenden Vertrag sämtliche Erschließungskosten des Bebauungsplangebiets übernehmen, die sich nach gegenwärtigen Schätzungen auf voraussichtlich etwa 1.850.000 Euro belaufen werden. Dies ist insoweit als angemessen im dargestellten, gesetzlich geregelten Sinne anzusehen, als dass der anfallende Erschließungsaufwand ausschließlich der Baureifmachung der Flächen im Zugriff der Erschließungsträgerin dient.

Alternativ zur Übertragung der Erschließung an die „Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co.“ wäre die Erschließung durch die Stadt selbst möglich. Die Finanzierung der Erschließung müsste dann durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff. BauGB erfolgen. Aufgrund § 129 Abs. 3 BauGB hätte die Hansestadt Lübeck 10 % der Erschließungskosten hierbei selbst zu tragen.

Gemäß § 124 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die Erschließung selbst durchzuführen, wenn sie einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB erlassen hat und das zumutbare Angebot zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags über die Erschließung ablehnt. Sollte eine Übertragung der Erschließung durch entsprechenden Vertrag nicht erfolgen, ist die Hansestadt Lübeck zur Durchführung der Erschließung verpflichtet. In der Folge ergäbe sich eine Beteiligung der Stadt an den Kosten der Erschließung mit 10 % der Gesamtkosten für die Erschließung.

Die Übertragung der Erschließungsmaßnahmen auf die „Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co.“ wird empfohlen, um den Vollzug des Bebauungsplanes zügig zu ermöglichen. Hierdurch wird der mit dem Bebauungsplan seitens der Hansestadt Lübeck formulierte Planungswille zeitnah umgesetzt und auf die bestehende Wohnraumnachfrage kann kurzfristiger reagiert werden. Durch die Übertragung auf den Erschließungsträger wird der städtische Haushalt ferner um den 10 %igen Anteil der Hansestadt Lübeck an den Erschließungskosten entlastet. Weiter entfallen Fremdfinanzierungszinsen, die seitens der Stadt bei eigener Erschließung zu tragen wären.

Durch den zu fassenden Beschluss werden die Belange von Kindern und Jugendlichen nicht berührt. Die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen im Sinne des § 47 f GO ist - sofern erforderlich - im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „22.04.00 - Buntekuh/Pinassenweg“ erfolgt, der dem zu schließenden Vertrag zugrunde liegt.

Aus den dargestellten Gründen wird dem Bauausschuss empfohlen, die Übertragung der Erschließung des Abschnitts 2 des Bebauungsplangebiets „22.04.00 - Buntekuh/Pinassenweg“ durch Erschließungsvertrag an die „Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co.“ zu beschließen.

**Anlagen:**

- 1 – Planzeichnung
- 2 – Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen

Senatorin Joanna Hagen



# Anlage 2

## Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen des Beschlusses:

### **1. Wegfall des 10 %igen Anteils des Hansestadt Lübeck an den beitragsfähigen Erschließungskosten**

Wie in der Vorlage dargestellt entfällt der städtische Anteil an den beitragsfähigen Erschließungskosten durch die Übertragung der Erschließung auf den Dritten. Hierdurch wird eine entsprechende Entlastung des städtischen Haushalts erreicht (voraussichtliche Entlastung etwa 10 % der Erschließungskosten).

### **2. Kosten für die Unterhaltung der Verkehrsflächen und Anlagen**

Nach Übernahme der Anlagen durch die Stadt entstehen Kosten für die Reinigung und Unterhaltung der Flächen durch den Straßenbaulastträger. Diese entstehen mit dem Zeitpunkt der Übernahme. Vertraglich soll geregelt werden, dass die Hansestadt Lübeck die Anlagen erst übernimmt, wenn der Großteil der Hochbautätigkeiten (i. d. R. wird eine Bebauung von 80 % der Grundstücke im Geltungsbereich vertraglich vereinbart) im Erschließungsgebiet abgeschlossen ist. Dieser Zeitpunkt ist abhängig von der Vermarktung der Grundstücke durch den Erschließungsträger sowie der Bautätigkeit der Grundstückserwerber. Insoweit lässt sich gegenwärtig nicht darstellen, wann diese Belastung entsteht. Den Entsorgungsbetrieben entstehen Kosten für den Bau der inneren und äußeren entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen, die nicht über Beiträge refinanziert werden können. Ein entsprechender Rechtsanspruch für die Hansestadt Lübeck besteht ausdrücklich nicht. Eine Ablösezahlung würde auf freiwilliger Basis vom Erschließungsträger erfolgen, die Verhandlungen hierüber sind noch nicht abgeschlossen.

### **3. Zuwachs des Anlagevermögens und der Sonderposten der Hansestadt Lübeck nach Übernahme der Erschließungsanlagen**

Mit der Übergabe der Erschließungsanlagen erhöht sich der Wert des städtischen Anlagevermögens. Zum einen erhöht sich der Wert der betroffenen Grundstücke um die erstmaligen Erschließungskosten. Zum anderen kommen weitere Anlagen der Infrastruktur hinzu (z. B. Straßen, Nebenanlagen wie Parkplätze, Gehwege, Beleuchtung, Verkehrszeichen, Straßenbegleitgrün sowie Straßenbäume). Diese Anlagen werden der Stadt vom Erschließungsträger nach Fertigstellung unentgeltlich und lastenfrei übertragen. Da der Übertragungszeitpunkt vom Baufortschritt abhängt kann gegenwärtig noch nicht konkret benannt werden, wann die Werte dem Anlagevermögen der Stadt zufallen.

Gleichzeitig mit Übernahme der Werte im Anlagevermögen entsteht in derselben Höhe ein Sonderposten auf der Passivseite, der die Finanzierung des Anlagenvermögens darstellt.

### **4. Abschreibungen der Anlagen und Auflösung des Sonderpostens der Erschließungsmaßnahme nach der Übernahme**

Mit der Übernahme der Anlagen und ihrer Aktivierung im städtischen Vermögen beginnt deren Abschreibung. Ebenso beginnt die Auflösung der Sonderposten. Da die Höhe der Abschreibungen maßgeblich vom Anschaffungs- und Herstellungswert der Anlagen abhängt und dieser erst nach Herstellung feststeht, ist eine Bezifferung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur vage möglich.

Da Grundstücke grundsätzlich nicht abgeschrieben, deren zugehörige Sonderposten jedoch ertragswirksam aufgelöst werden, entsteht für die Stadt zukünftig ein positives Ergebnis im Haushalt für diese Gesamtmaßnahme.

## **5. Wegfall von Fremdfinanzierungszinsen**

Durch die Übertragung der Erschließung übernimmt der Erschließungsträger auch deren Finanzierung. Die Kosten der Vorfinanzierung (Kreditzinsen) entfallen für die Hansestadt Lübeck.

## **6. Bilanz der finanziellen Auswirkungen**

Die durch den Beschluss entstehenden finanziellen Auswirkungen sind mit Ausnahme der zusätzlichen Unterhaltungskosten günstig für die Stadt. Den künftig zusätzlich anfallenden Abschreibungen der Anlagen steht die höhere Auflösung der Sonderposten buchhalterisch gegenüber. Dadurch entsteht ein positives Ergebnis (Erlöse überwiegen gegenüber dem Abschreibungsaufwand). Ferner entfallen der Eigenanteil der Stadt nach § 129 Abs. 3 BauGB sowie die Finanzierungskosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen.